

平成30年度 第1回たつの市都市計画審議会 要旨

○開催日時 平成30年7月26日（木）午前10時00分から午前11時20分

○開催場所 本庁 301会議室

○出席者 委員18名（代理出席1含む）
市職員10名

○傍聴者 0名

○審議事項

議案第1号

中播都市計画地区計画（碓岩地区）の決定（たつの市決定）について（付議）

○審議事項の説明

議案第1号

中播都市計画地区計画（碓岩地区）の決定（たつの市決定）について
都市計画法に基づく縦覧の結果

- ・ 縦覧期間 平成30年5月2日から平成30年5月15日まで
- ・ 縦覧人数 0名
- ・ 意見書の提出 0件

○採決の結果

議案第1号

中播都市計画地区計画（碓岩地区）の決定（たつの市決定）について（付議）
原案どおり可決

【審議内容】

事務局	<p>(議案第1号について説明)</p> <p>はじめに、今回の議案で使わせていただく資料の説明をさせていただきます。まずは使わせていただくのは、この議案第1号資料と書かれているA4サイズ横のパワーポイント資料、こちらのパワーポイントで映し出しをさせていただきます。それと事前に配らせていただいております、議案第1号と書かれているA4縦の資料を使って説明をさせていただきます。</p> <p>本市においては、市街化調整区域の人口維持及び地域活力の再生を目的とし、御津町碓岩地区において都市計画法第12条の4第1号に規定する地区計画による規制緩和を検討しています。ついては、平成30年2月1日に開催された都市計画審議会において報告させていただいた碓岩地区地区計画(原案)について、所定の法定手続きを終えましたので、その報告とそれを踏まえた決定案を説明させていただきます。</p> <p>地区計画とは、地方公共団体と地域住民が、区域、まちづくりの方針や地区施設等のルールを決め、地域の実情に合ったまちづくりをする制度です。本案件の地区計画については、地区の実情と課題に配慮し、地域の実情に合った、より良い土地利用を図るために決定するものです。</p> <p>碓岩地区地区計画の決定背景について、改めて簡単にですが説明させていただきます。位置は、御津町碓岩地区です。市街化調整区域に区分され、約0.8haが対象となります。図の中央「地区計画予定地」と書かれている赤色の箇所が予定区域となります。</p> <p>予定地の概要ですが、予定地については、市道龍野揖保川御津線の拡幅工事に伴い、平成21年6月に市が用地買収したものです。その後、約0.8haの雑種地が未利用地として残っています。予定地の中央を主要幹線道路が南北に縦断しており、将来的には国道250号から国道2号までつながるため、今後、本市の南北交通の主軸となり、予定地の交通利便性は格段に高まるものと予想されます。しかし、市の政策に資する有効活用が望まれる一方で、市街化調整区域であることから利活用に大きな制限がかかっています。</p> <p>つづいて御津地域、碓岩地区の現状について説明します。御津地域においては、合併時から11.59%の人口が減っている上、御津地域の市街化区域である苅屋・釜屋地区は、市街化率は95%と非常に高く、新たな宅地として供給できる一団の空地が少ないのが現状です。</p> <p>一方で、碓岩地区においては、合併時から32.18%も人口が減っており、これは御津地域の各地区において突出した減少率です。また、地区の大半が山林と優良農地であり、既存集落においては山林と隣接しているため、大部分が土砂災害警戒区域となっています。地区の南に民間開発された分譲地がありますが、既に建て詰まっており新たに宅地として利活用できる土地はありません。</p>
-----	--

以上のことから、御津地域、とりわけ碓岩地区において人口維持の施策が必要と考えられます。そこで、人口維持と地域活力の再生を目的とし、地区計画制度を活用した規制緩和を実施し、民間活力を活用した住宅地開発を誘導するものです。

手続きに関する報告をさせていただきます。2月1日の原案の報告後の法定手続きの経緯を説明いたします。各手続きの詳細は改めて説明させていただきます。

まず、地区計画（原案）の報告後、3月2日から15日まで原案を縦覧に供し、さらに22日まで意見書の受付をしました。

縦覧の結果を受け、4月4日に県知事協議を行い、5月2日から15日まで法定縦覧を行い、本日の都市計画審議会に至ります。

条例縦覧の結果については、次のとおりです。

縦覧周知媒体、広報お知らせ版2月号・ホームページで周知を図りまして、縦覧期間は、3月2日から15日。意見受付期間は、3月2日から22日までとしております。縦覧場所は、市役所都市計画課、縦覧人数は0名、意見書の提出はありませんでした。

続いて知事協議及び法定縦覧の結果については、次のとおりです。

知事協議については平成30年4月4日に申し出をしまして、平成30年5月1日に回答をいただいております。法定縦覧については、広報お知らせ版4月号・ホームページで周知をいたしまして、平成30年5月2日から15日までの間縦覧をし、縦覧場所は都市計画課で行っております。縦覧人数は0名、意見書の提出はなしです。

ここで知事協議において、県都市計画課から指摘を受けた意見について、説明します。

本地区計画の区域は、県のハザードマップ等により、2～3メートルの浸水の恐れがあると指摘されている区域に含まれている。新規居住者や高齢者等の住宅の立地が想定されることから、災害に強いまちづくりを推進する県の方針との適合に疑義を有するものである。区域内の被害軽減を図るため、具体的な措置等が必要と考える、との意見をいただいております。

まずこれに対しまして、浸水想定区域とは、県が100年に一度の大雨をシミュレーションしまして浸水区域を想定したものです。ただし、平成21年にシミュレーション実施以降の地形の変化等が考慮はされておられません。

画面左下の図を見ていただいて、予定地については、西側の土地が2～3メートル未満、水色になっています、浸水想定となっておりますが、西側の市道よりも1メートル程度高く、南側市道とほぼ同じ高さにあります。南側市道については、緑色がついています、0.5～1メートル未満の想定区域となっているため、予定地の現状としては0.5～1メートル未満の浸水想定区域と考えられます。予定地の東側、薄い水色になっていますが、東側は1～2メー

トルの浸水想定区域となっておりますが、現状としては南側道路と同じ高さであるため0.5～1メートル未満の浸水想定区域と考えられます。

続いて画面右下の写真を見ていただきたいのですが、予定地を西側から撮影した写真です。雑種地であるため多少の起伏はありますが、南側市道とほぼ同じ高さであることが、確認できると思います。

上記の現状を踏まえた上で次の対策を検討しています。

まず1番、公募型プロポーザルの条件の追加をします。事業者を公募する際のプロポーザルの条件として、盛土をすることを条件に付し具体的に盛土をすることを提案させます。その際、盛土に係る購入土の費用を土地の払い下げ価格から引くことにより、事業者への負担も軽減します。これにより、安全性の高い提案をした事業者が落札することになり、具体的な安全性が確保されるものと思われま

す。2番目、宅地購入者に対する災害情報の周知をいたします。事業者が決定し、具体的な開発内容の協議に入った場合、都市計画法32条協議において「宅地購入者へ災害情報の周知」を条件として付します。重要事項説明として災害情報の提供は義務付けられていると思いますが、避難場所や避難経路も含めた災害情報の提供を周知するよう条件に付します。

3番目、宅地購入者に対する建築物の高床化を促す。今まで説明させていただいた、1番2番を踏まえた上で、宅地購入者に対して建築物の高床化を促すように事業者に指導をいたします。

以上の対応を実施した場合、事業者が開発行為において0.5メートルの盛土をし、災害情報を確認した宅地購入者が建物基礎を0.5メートル以上とした場合、浸水想定を上回ることとなります。市としては、ハード面、ソフト面での対応で新規の宅地購入者に配慮することといたします。

続きまして県からいただいた意見の2つ目としまして、本地区の規模、形状等について、土地の所有者等と十分協議の上、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域を単位として計画されることが望ましい、との意見をいただいております。

「街区形成可能な単位」については、県都市計画課と協議しましたが、国や県においても具体的かつ明確な基準や根拠がないため、この意見についてはお互いの認識のレベルの話であるということをお互い確認しています。

その上で、市としては、約5,000㎡程度の開発面積があれば、土地の形状にもよりますが、17～18区画程度の宅地化が可能であるため、街区形成は可能であると考えています。当該予定地については、区域の中央を市道龍野揖保川御津線により分断されていますが、宅地化できる面積は約7,000㎡あり、地元要望の広場面積にもよりますが、最大で24～25区画の宅地化が可能であることから、街区形成可能な広がりを持った土地であると認識しております。

以上、県からの意見については、地区計画の決定後の公募型プロポーザル

の実施、また開発手続き時の措置で対応可能と考えており、それらを実施するとのことで当該地区計画の決定案を説明させていただきます。

こちらのA4縦の議案第1号、中播都市計画地区計画（碓岩地区）の決定案について（たつの市決定）（付議）と書かれている決定案を読み上げさせていただきます。

中播都市計画地区計画の決定（たつの市決定）

都市計画碓岩地区地区計画を次のように決定する。

名 称：碓岩地区地区計画

位 置：たつの市御津町碓岩字赤坂の一部

区 域：計画図表示のとおり

面 積：約0.8ha

地区計画の目標：若年層から高齢者層に至る幅広い世代のライフステージ及びニーズに対応するため、良好な集落環境の形成、利便性の高いまちづくりを図るとともに、定住促進による地域活力の維持を図ることを目標とする。

土地利用の方針：周辺の集落環境と調和した低層住宅地の形成を図る。

地区施設の整備方針：本地区の周辺の集落環境と調和した土地利用の創出を図るため道路及び公園を適正に配置する。

建築物等の整備方針：集落区域としての良好な集落環境の形成を図るため建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。

理由書

本地区は御津地域の北部に位置し、土砂災害警戒区域を含む山林とは場整備された優良農地が多いことから、地区人口を維持するための住宅地を確保することができず、人口減少により地域活力が低下している。また、御津地域全体においても、市街化区域が建て詰まっており住宅用地の確保が困難であることから、生活圏の近い姫路市への人口流出が顕著である。

本計画区域については、市道龍野揖保川御津線が拡幅整備されたこと、将来的に県道網干たつの線のバイパスが供用開始されることにより、国道2号へのアクセスが容易になることから交通利便性が高く、地区の人口維持及び御津地域の人口流出の受け皿になり得ると考える。また、本計画区域は、地区の地域活力を維持し、御津地域の人口流出を防ぐため、市土地利用計画において定住促進のための住宅地確保を目指す地域活力再生ゾーンに位置づけている。

本計画区域は、市有地となっているため、公募型プロポーザルにより事業者へ譲渡し、優れた企画力と開発力に基づく地区計画の提案をさせる予定であるが、民間活力を生かし周辺の集落環境と調和した土地利用を図るに当たり、まずは、まちづくりの指針とすべき地区計画の目標、方針、区域等を決

	<p>定するものである。</p> <p>計画図は添付している通りになります。</p> <p>最後に今後のスケジュールについて説明させていただきます。</p> <p>本日の都市計画審議会において、決定案を審議していただき、可決いただいた場合、地区計画の決定告示を行います。</p> <p>なお、過去に決定した地区計画と異なる点は、碓岩地区の地区計画については、今回、地区計画の区域及び方針を決定するだけで、現状としては何も変わりません。直ちに開発行為が行われるものではありません。</p> <p>今後、決定した方針を基に地元自治会と協議した上で、開発計画の提案を公募します。決定した方針に沿う開発計画を提案した事業者が落札した場合、地区計画の変更を行い、開発区域内の道路、公園の位置づけや宅地の最低敷地面積、建築物の高さ等の地区整備計画を決定します。この法定手続きに約1年を要し、再度都市計画審議会にかけることとなりますので、その手続きを経て、開発工事の開始となることをご理解ください。</p> <p>説明は以上となります。</p>
会長	<p>議案第1号の説明が終わりました。ご質問、ご意見がありましたら挙手をして、発言をお願いします。</p>
委員	<p>浸水の恐れがある区域とされているという説明があったのですが、この浸水となる原因は、何か、用水路があるとか、西側には、山の方には溜池がありますけれども、原因となるものはなんですか。</p>
事務局	<p>この碓岩地区自体が、北側が山になっておりまして、南側にも、みはらしの森という山林があることから、くぼ地のような状態となっております。例えばどこかの水路が決壊してとか、揖保川の堤防が決壊してという具体的なところまでは確認していませんが、兵庫県の方で、100年に一度の大雨があった場合を想定して作られたものになります。</p>
委員	<p>ということはその場所が低い、という意味での浸水想定ですね。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
会長	<p>他にございませんか。</p>
委員	<p>盛土を50センチして、建物の基礎を上げるときに50センチで、プラス1メートル上げて浸水、床上浸水になる可能性はだいぶ低くなるのではいか、ということですが、想定されている水位からするともっと上げなければいけ</p>

事務局	<p>ないように感じるのですが。</p> <p>このシミュレーションにつきましては、平成21年に県の方でシミュレーションされております。そこからの地形変更などの配慮はされていないのですが、今現在、現状を見ていただくと、南側の市道の高さ、ほぼこちらの雑種地になっておりますけれども、高さはほぼ同じになっております。南側市道がある部分については、緑色の表示がされていまして、緑色は0.5メートルから1メートル未満の区域となっておりますので、現状としてはこの南側市道の区域と浸水想定区域がほぼ同じということが考えられます。ということで0.5メートルから1メートル未満の区域であると判断しまして、先ほど言いました、盛土50センチ、基礎50センチというのもあくまで仮定の話ですので、例えば業者が1メートル盛土します、と言えそこに基礎がさらに加わりますので、床上浸水には至らない、このシミュレーション上では床上浸水までには至らないということになるだろうということで、それを提案させようということで条件に付すことを考えています。</p>
委員	<p>わかりました。</p>
委員	<p>私個人としては人口が低下しているところに、松原のところの跨線橋が架かれば非常に便利で、おそらく今の東の南にある100何区画のところ全部売れる土地、結構人気があるところなのでいいとは思いますが、今言われたように盛土の話。非常にいいところですが、去年も言ったように南側の南北の道路の南側の四つ角からこの枠内（地区計画区域）2メートル以上低いんです。北へ上がるほど低くて、また上へ上がっています。それで東の方から車が、住宅街なのでこの四つ角に出るのに、南北道に出るのに、今でも草が1メートルほど生えており、全然車が見えません。ましてやそこに1メートルも土地が上がってきたら絶対何にも見えないと思います。以前から言っていますように公安委員会等に要望して、この四つ角に信号をつけなかったら大きな事故になりますよ。今でもよく事故あるんです。見えないから、農道から出てきた車の事故、よくあるんです。去年だけでも2件ぐらいはあるんです、全然横の向きが見えません。そういうことで、たしかに今言ったように、県のハザードマップや諸条件はクリアしていただけたと思うけど、2メートルほど土地が上がってそこへものが建ってしまったら全然北は見えません。以前からも要望は出てたとは思いますが、車が増えてきたら余計事故の元ですから、必ず条件として信号がつかなかったら、危ない。工事中でも。</p>
事務局	<p>わかりました。地元の自治会からもなかなか危ないという話も聞いており</p>

	<p>ますので、開発する際には事業者が計画図を出してきますが、それを踏まえ たうえで、道路管理者とあわせてまた警察の方にもご相談させていただいて 対応させていただきます。</p>
会長	<p>他にございませんか。</p>
委員	<p>基本的には市の所有の土地を色々検討した中でそれに対して住宅地域にし ようと考えられたと思いますが、そういう流れの中で、浸水のこともありま すが、地震・風水害のこともあります。先般の7月豪雨でもこの辺は4日間 で300ミリ以上降ったと思います。あそこの坂道、南から下りてくる水路 等はその時に確認されたことはあるんですか。</p>
事務局	<p>雨の時にですか。</p>
委員	<p>はい。</p>
事務局	<p>はい、確認はさせていただきました。</p>
委員	<p>どういう流れになっていましたか。</p>
事務局	<p>流れといたしましては、現在の流域について、この土地は今雑種地になっ てますので、雨が降れば大部分は地面に浸み込む形にはなっております。こ の北側に細い水路がありまして、そこにいくらか流れている部分があるかと は思いますが、そういった水は道路の側溝に流れて、南へ今流れている形に なっています。おそらく今月の雨の際も同じようにここから浸み込まなかつ た分については道路側溝を通してこちらの北側の方に排水されていること にはなります。計画の段階ですけども、こちらが宅地化された場合について は、こちらは農業、ほ場整備された時の水路になりますので北側に流すこと はせずに南側の水路に流すことを今のところ市の考えとしては検討しており ます。これは事業者が開発計画を出してきた際に協議をしていくことにはな りますが、こちら北側の方に、農地の方に水を流すというような予定はして いません。</p> <p>こちらの図面については7月7日の午前9時頃に撮影したものになります す。先日から雨が降り続きまして降水量は緩くなり始めていましたが、大雨 特別警報が発令されたままであり、避難勧告も出ていたかと思えます。これ が南側の水路で、雨量はかなり上がっております。宅地部分についてはもち ろん浸かってはいないですが、南側の水路に流れまして、南側の水路もこの 住宅地を歩道の下を通過して溢れることなく、前回の雨については溢れていま</p>

	<p>せんでしたので、気候の条件やその時の諸条件にもよると思いますが、宅地化された分の雨水排水を受ける分だけの断面はまだ十分あるのかなと思います。それについても開発などされる際に、許可権者などとも協議させていただいて十分詰めさせていただきます。</p>
委員	<p>まず、市の土地がからんでいたら安全安心で、皆さんに安心して住んでいただけるような形を取らなければなりません。あそこの地形を見ていただいたら南に上がっていますね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員	<p>左がみはらしの森、こっち側がサッカーグラウンド。水は高いところから低いところへ流れますね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員	<p>100年に一度と言いますが、今は何が起こるかわかりませんから、よく気を付けた開発をしなかったら、土石流とかいろんな形が入ってくるかわかりませんからそういう点も、浸水だけでなくよく注意して下さいよ。</p>
事務局	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>
会長	<p>他にありませんか。</p>
委員	<p>あそこ、通りましたが勾配がね。今言っていたように南が高くて真ん中が低くてまた上がっています。両サイドというか真ん中の農道、市道になっているんですかね。</p>
事務局	<p>そうですね。</p>
委員	<p>そのあたりがとてもよく降る。だからあそこは高くなっている。今言ったように南からきたサッカー場やあの辺から来た水も、向こうへ行く。トンネルから来た水もわっときてあの辺に水が結構溜まります。この辺はどちらかと言うと勾配がきついで、サイドへ抜ける分もあるけれど、激しく流れていたからこれをよく考えなければいけません。</p>
事務局	<p>わかりました。</p>

委員	これ別に住宅にしなくても、道路が来た時にそうってしまったんだろうけれど、あの辺はすごいですよ。
事務局	確かに形状としてすり鉢状になっているのはこちらも十分理解しておりますので、雨水排水などが不用意に水路に集中しないようには配慮させていただきます。
委員	敷地の今言われたように排水はやはり住宅街の方へ、水路が結構大きいので、そちらへ流す方がいいと思います。それ以上にここで流れるとか、まして2メートル土地を上げたら絶対にこないでしょう。すり鉢の方に行ってしまう。ここが50年100年、この方が問題になる。
事務局	おそらく先に浸かるのはこの農地の方が低いので、浸かると思います。
委員	絶対こっちが浸かる。このあいだ車で通った時、結構水ありました。
事務局	わかりました、そのへんも十分考慮はさせていただきます。
委員	南へおりたから、水が流れていく方へ下りたから怖かったです。
事務局	わかりました。ありがとうございます。
会長	他にございませんか。 意見も出尽くしたようなので、採決に入りたいと思います。議案第1号について、承認される方は挙手をお願いいたします。 (出席委員18名中、全員が挙手)
会長	ありがとうございました。挙手全員でございますので、議案第1号については承認されました。